Table des matières

1. Introduction 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. Cadre règlementaire 5
2.1. Plan d'aménagement général 5
3. Descriptif du parti urbanistique 9
3.1. Cadre urbain 9
3.2. Cadre environnemental 11
4. Exposé des motifs 13
4.1. Programmation du PAP 13
4.1. Aménagement des espaces privés 14
4.2. Aménagement des espaces publics 18
4.3. Évacuation des eaux 19
5. Sytnhèse des principales caractéristiques du PAP 20
6. Annexes 21

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de l'Administration Communale de Parc Hosingen., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Am Frongfeld », dans la localité de Hosingen, dans la Commune du Parc Hosingen, selon la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Commune du Parc Hosingen afin de permettre l'aménagement de constructions à vocation résidentielle.

1.1. Contexte

La Commune du Parc Hosingen se situe dans la région de l'Oesling et présente une superficie de 70,65 km^2 pour 3.632 habitants (*en 2018 – Source : AC de Parc Hosingen*).

Cette nouvelle commune a vu le jour le 1er janvier 2012, suite à la fusion des anciennes communes de Consthum (localités Consthum et Holzthum), d'Hoscheid (localités d'Hoscheid, Hoscheid-Dickt et Unterschlinder) et d'Hosingen (localités Bockholtz, Dasbourg Pont, Dorscheid, Eisenbach, Hosingen, Neidhausen, Rodershausen et Wahlhausen).

Hosingen est la localité principale de la commune qui s'est développée des axes de voirie principales avec un centre-ville relativement compact. Elle abrite les fonctions administratives, des infrastructures publics ainsi que de nombreux commerces et services. Actuellement, elle compte quelques 1.131 habitants (*en 2015 – Source : Etude Preparatoire du PAG*), soit 30,43 % de la population communale.

La zone couverte par le présent projet présente une superficie totale de 114,37 ares et se situe à l'Ouest de la localité de Hosingen, au lieu-dit « Kräizgaass ».

Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu).

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé au lieu-dit « *Im Frongfeld* » à Hosingen, cadastré Commune du Parc Hosingen, section HnE de Hosingen, numéros :

- 47/3772, appartenant à NOSBUSCH Jean Marie Joseph ;
- 52/4890 et 2561/1999, appartenant au Consortium d'héritiers PETERS Christiane Marie, PETERS Mariette Jeanne et PETERS Nicole Marguerite ;
- 47/4380, appartenant à PARC HOSINGEN, la commune ;
- Une partie d'une parcelle non-cadastré, appartenant au domaine public communal

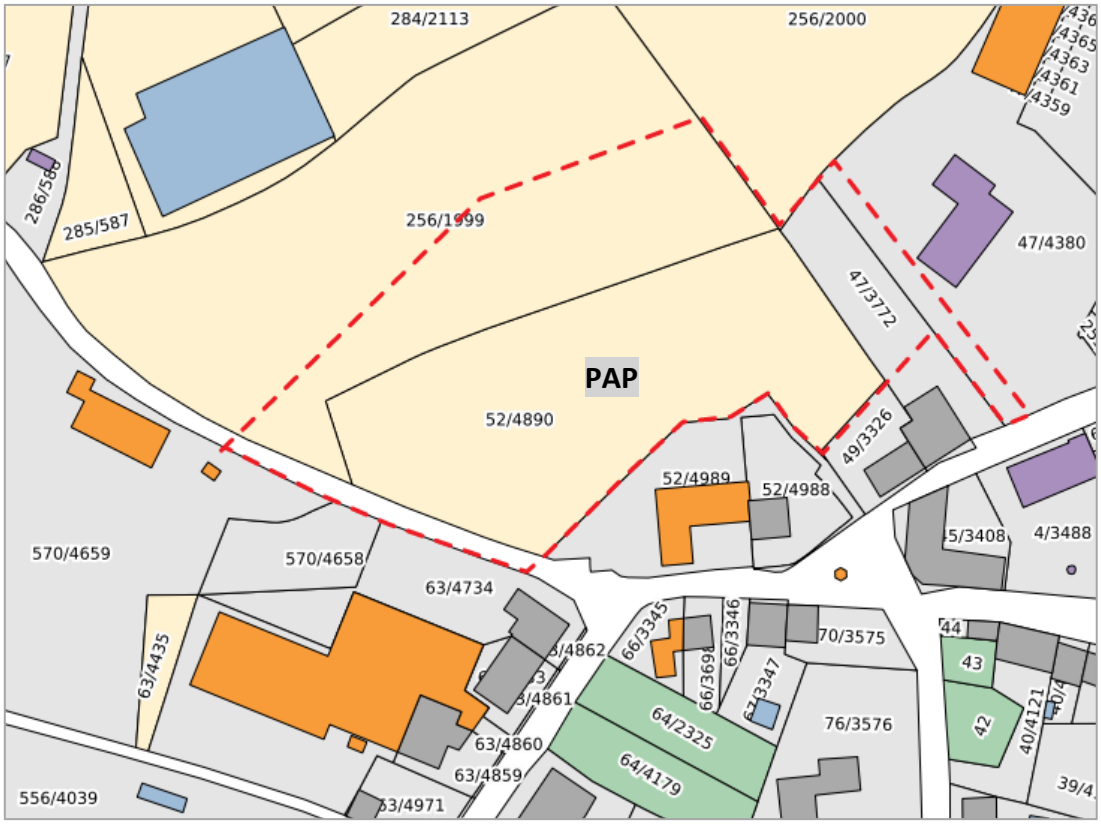

Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT – Geoportail.lu)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Au PAG de la commune de Parc Hosingen, les terrains couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone HAB-1 ». Ces derniers sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'une « zones des servitudes urbanisation-paysage ».

2.1.1. Partie graphique

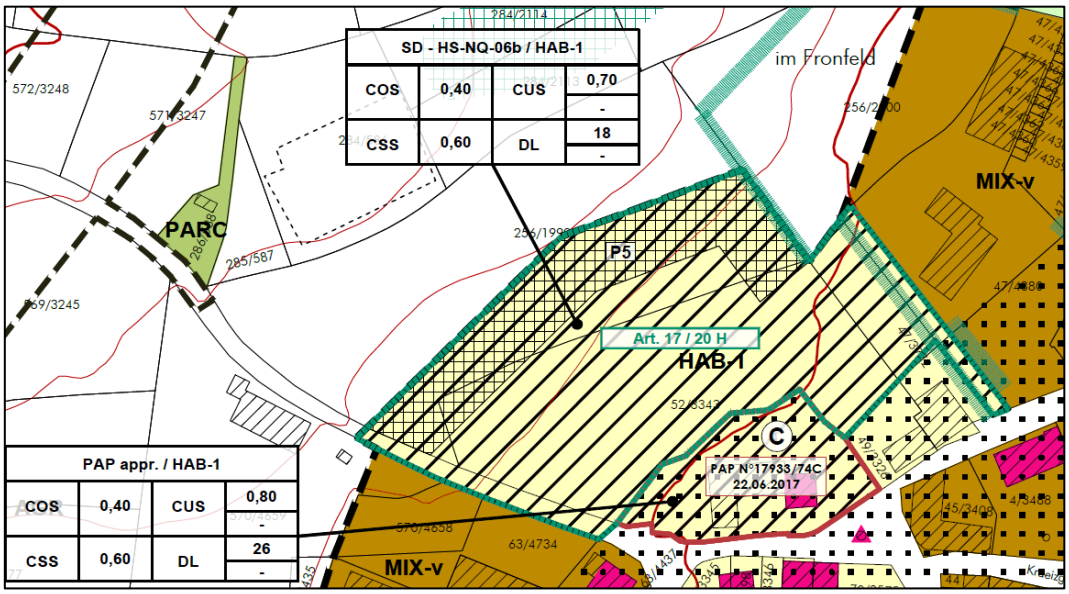

Figure 3 : Extrait du PAG (Source : AC de Parc Hosingen).

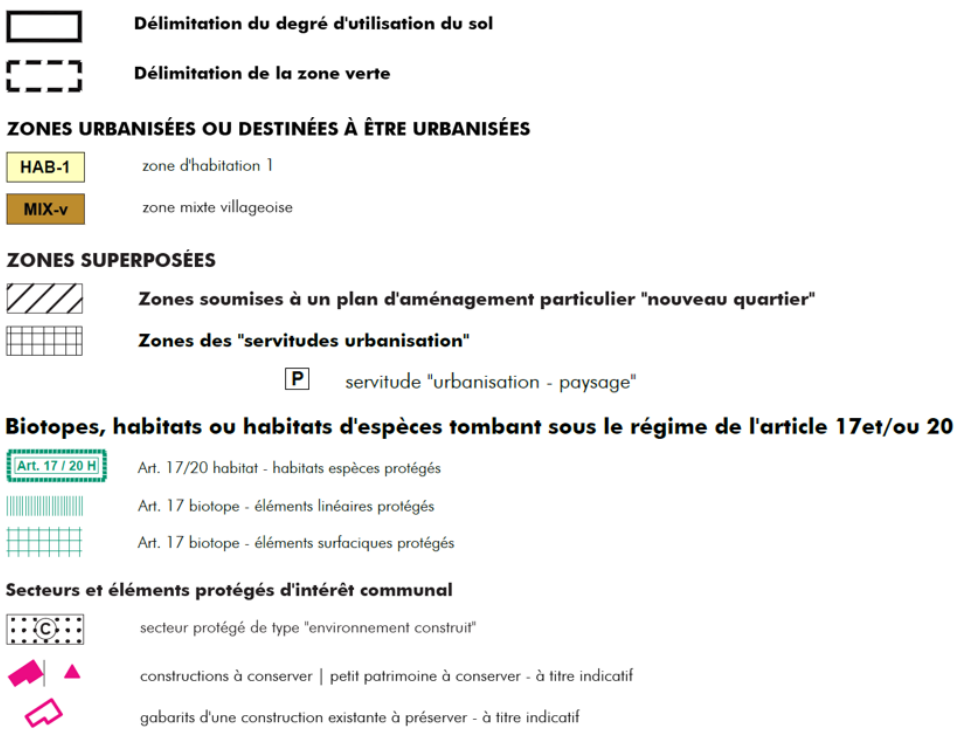

Figure 4 : Extrait de la légende du PAG (Source : AC de Parc Hosingen).

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Parc Hosingen.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

« ***Art. 3.1 - Zone d'habitation 1 (HAB-1)***

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout PAP « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- *la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;*
- *au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale» ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;*
- *les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;*
- *il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.*

Art. 13.1 – Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m2, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- *pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;*

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Art. 20 - Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

Art. 23 – Zones der Servitude « urbanisation"

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Art. 23.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en oeuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Des servitudes spécifiques relatives à l'intégration paysagère sont applicables pour les zones suivantes :

▪ ***P 5 : Hosingen « Kraeizgaass »***

*La **servitude « urbanisation – paysage P5 »** est destinée, outre l'intégration paysagère, à la conservation d'un couloir de vol pour les chiroptères. Elle est d'une largeur de 20m, dont les 10m directement adjacents à la zone verte (zone AGR) sont destinés à recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles. La transition vers les terrains agricoles se fera moyennant d'ourlets herbacés d'une largeur de 5m minimum.*

Les aménagements ayant pour but la rétention et l'écoulement des eaux de surface ainsi que les cheminements piétons sont autorisés. Exception faite des aménagements relatifs aux eaux de surface, tout remblai ou déblai de terre est interdit.

Sur les prochains 10m l'aménagement de jardins et d'abris de jardin est autorisé. Toute construction destinée au séjour prolongé est interdite.

Les mesures à mettre en oeuvre s'orienteront au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font l'objet d'un schéma directeur (*référence : HS-NQ-06a « Kräizgass 1 » & HS-NQ-06b « Kräizgaass 2 »*) définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

Figure 5 : Extrait du Schéma directeur HS-NQ-06a « Kräizgass 1 » & HS-NQ-06b « Kräizgaass 2 » (Source : AC de Parc Hosingen).

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- L'aménagement d'un quartier résidentiel complémentaire aux bâtiments existants et arrondissement de la localité à l'Ouest ;
- Intégration des constructions dans l'environnement bâti ainsi que le paysage ouvert par la création d'une transition homogène au paysage ouvert ;
- Conception optimisé de la volumétrie et la structure des bâtiments du point de vue énergétique ;
- Respect de la topographie et de l'agencement des bâtiments de manière à minimiser les travaux de remblaiements.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

La localité de Hosingen, située à la N7, s'est développée le long de la N7 (« rue Principale »), avec un centre-ville relativement compact et des points de développement tentaculaires aux extrémités Sud et Est du village.

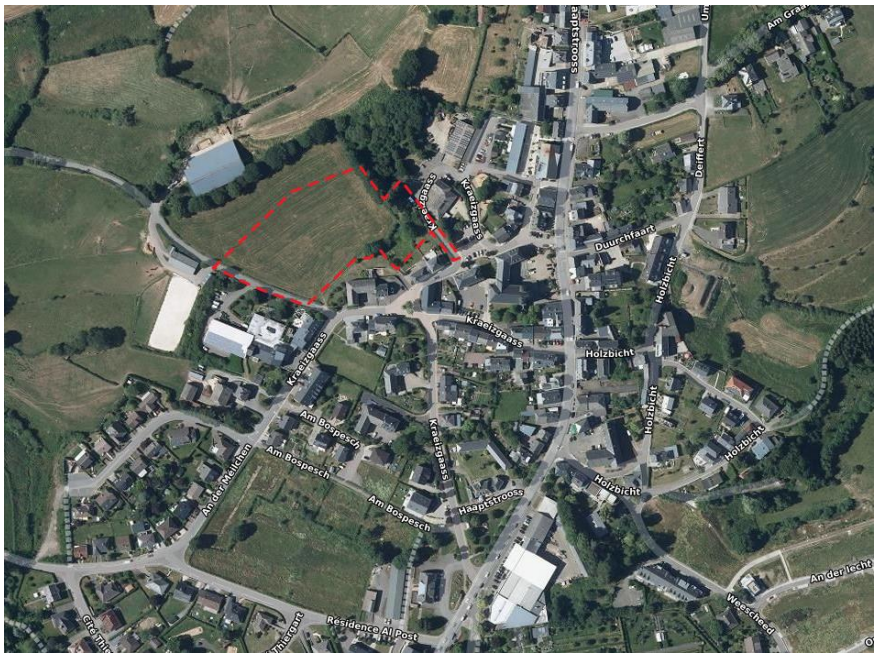

Figure 6 : Plan de Situation (Source : ACT – geoportail.lu).

Au centre de la localité, il y a un mélange homogène de logements et de prestataires de services (café rouge, restaurants, etc.). Ici on retrouve, surtout autour de l'ancien site de l'administration municipale, encore des bâtiments anciens qui forment l'espace-rue.

La partie sud de Hosingen est dominée par la zone d'activité « Op der Héi ». Cette partie est séparée du centre-ville par des bâtiments publics (Centre culturel, centre d'intervention, un petit parc à l'ouest de la « rue Principale » et la cimetière.

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés l'Est de la localité de Hosingen et s'inscrivent dans un quartier présentant un habitat à caractère rural de faible densité.

3.1.2. Équipements publics et services

En tant que chef-lieu de la commune, Hosingen dispose d'une large offre d'équipements publics (le siège de l'administration communale, écoles, centre culturel, infrastructures sportives, mairie, …) et de services (police, restaurants, cafés, magasins de proximité, …).

Au sud de village se trouve un deuxième point d'approvisionnement, notamment par dans la zone d'activité « Op der Héi ». A proximité du rond-point, il y a une station-service avec un magasin et une pharmacie, précédemment située au centre du village.

De plus, Hosingen est située à +- 10 km de Clervaux, à ± 15 km de Vianden et à ± 20 km des villes d'Ettelbruck et de Diekirch, qui en tant que centres de développement et d'attraction d'ordre régional respectivement moyen offrent une gamme de services plus étendues.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

Hosingen est facilement accessible par la Route Nationale 7 (N7) qui connecte la localité avec les villes de Diekirch et d'Ettelbruck respectivement Clervaux au nord.

b) Transport public

Les arrêts de bus « Bei der Kierch » an « Ewescht Duerf » sont situés à près de 100 - 150 mètres à vol d'oiseau du PAP.

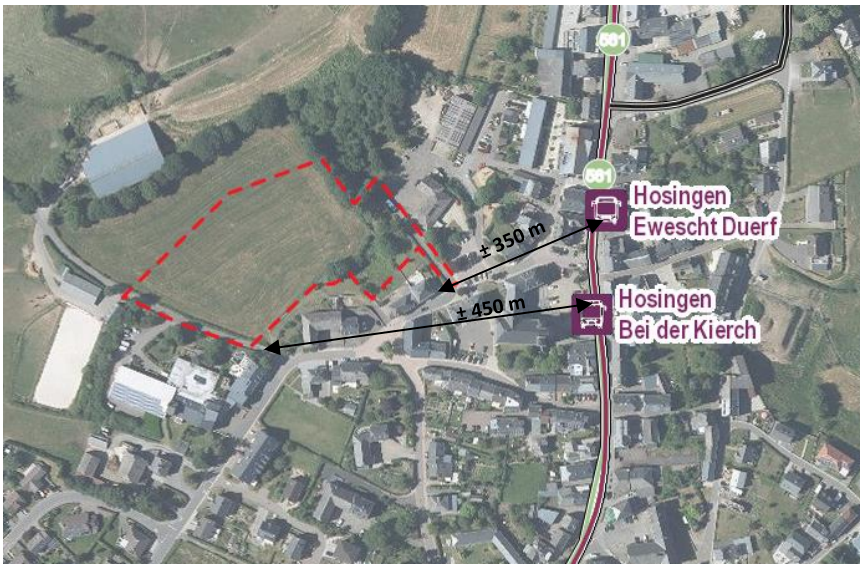

Figure 7 : Localisation des arrêts de bus (Source: ACT - Geoportail.lu)

Les arrêts sont desservis par les lignes de bus suivantes :

- 553 : Diekirch – Hosingen – Clervaux
- 555 : Ettelbrück - Diekirch – Weiswampach
- 647 : Wiltz – Hosingen – Wahlhausen
- 664 : Vianden – Hosingen – Clervaux
- 665 : Clervaux – Hosingen – Rodershausen
- 860 : Clervaux – Hosingen – Stolzembourg/S.E.O

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de Drauffelt et de Clervaux, qui sont localisées tous les deux à environ ± 5-6 km à l'ouest du PAP. Celle-ci assurent des connexions vers Luxembourg-Ville et Gouvy (Belgique).

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

Le PAP s'étend sur des fonds situés à l'Ouest de la localité, dont la superficie totale est de 23,69 ares. Le site est accessible depuis la rue « Kraeizgaass ».

Actuellement, la surface a une affectation de prairie, voire de pâturage.

Photo 1 : Vue sur la limite à l'Ouest (Source : BEST)

Photo 2 : Vue sur le nord-est du site (Source : BEST)

Le terrain a une profondeur moyenne d'environ 75 mètres pouvant aller jusqu'à environ 45 mètres au Nord-Est du site.

A l'Ouest, l'altitude du terrain au niveau de la voirie varie entre 500 mètres à l'ouest et 492 mètres, tandis que l'altitude à l'Est du site varie entre 503,5 mètres et 493 mètres. En conséquence, la pente orientée vers le Nord est relativement forte (~10 à 13 %). En même temps, le terrain présente une pente moyenne de ± 5 % orientée vers l'Ouest.

Le projet visera à implanter les futures constructions de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel et de minimiser les remaniements du terrain.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à environ 350 mètres de la zone protégée Habitats Natura 2000 « Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf-Pont » (LU0001002) et à environ 250 mètres de la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région Kiischpelt » (LU0002013).

Au vu de son éloignement, le projet n'aura pas d'impacts sur ces zones protégées.

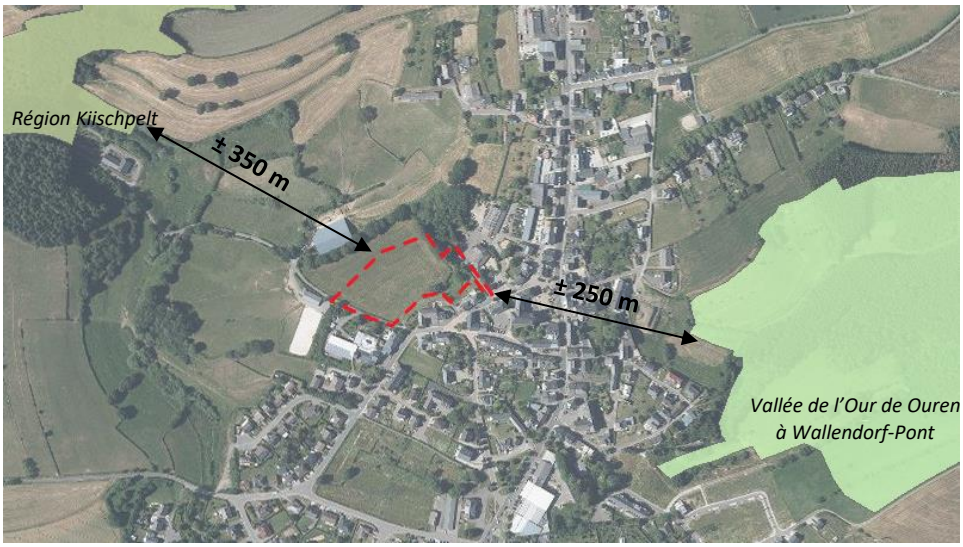

Figure 8: Localisation du PAP par rapport au zones protégées « Natura 2000 » (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.1. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La partie nord du terrain est grevée par une zone de servitude « urbanisation – paysage ». Cette zone est destinée aussi bien à l'intégration paysagère des futures constructions qu'à la conservation d'un couloir de vol pour les chiroptères.

Le PAP vise à suivre les prescriptions faites par le PAG de respecter une *« zone de 20 mètres, dont les 10 mètres directement adjacents à la zone verte (zone AGR) sont destinés à recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.*

Les aménagements ayant pour but la rétention et l'écoulement des eaux de surface ainsi que les cheminements piétons sont autorisés. Exception faite des aménagements relatifs aux eaux de surface, tout remblai ou déblai de terre est interdit.

Sur les prochains 10 mètres l'aménagement de jardins et d'abris de jardin est autorisé. Toute construction destinée au séjour prolongé est interdite. »

3.2.1. Zone de bruit

La zone de projet se trouve non loin de la zone de bruit de la route nationale N7.

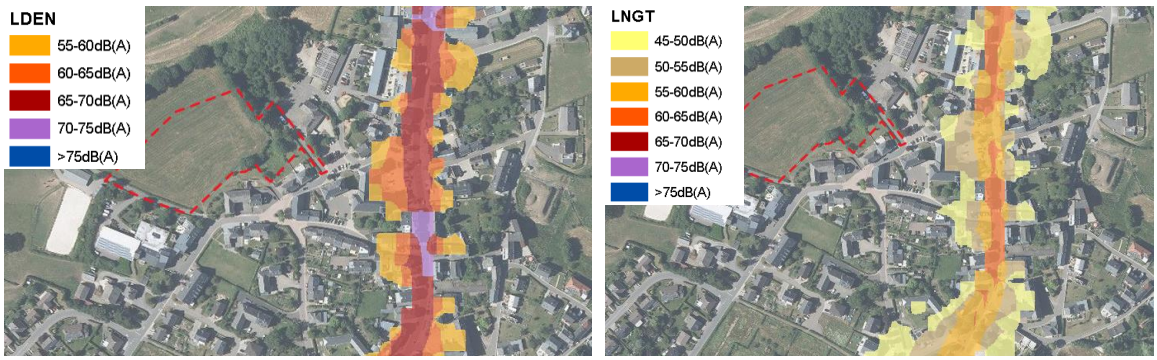

Figure 9 : Zones de bruit des axes routiers - LDEN et LGNT (Source : ACT-Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Les terrains, d'une superficie de 114,37 ares, sont inscrits en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) et superposées par une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'une zone de « servitude – urbanisation » au plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Parc Hosingen.

Le projet propose l'aménagement de 20 lots destinés à la construction de maisons d'habitation, dont la mixité se répartit sur 3 maisons unifamiliales isolées, 10 maisons unifamiliales jumelées, 7 maisons unifamiliales groupées en bande, pour une densité de 17,48 unités de logement par hectare brut.

Le PAP prévoit une cession de 46,25 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 40,44 % de la surface totale du PAP.

La localité de Hosingen compte 1.131 habitants (*en 2015 - source : Etude préparatoire du PAG*). Les 20 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 48 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 4,24 % de la population de la localité.

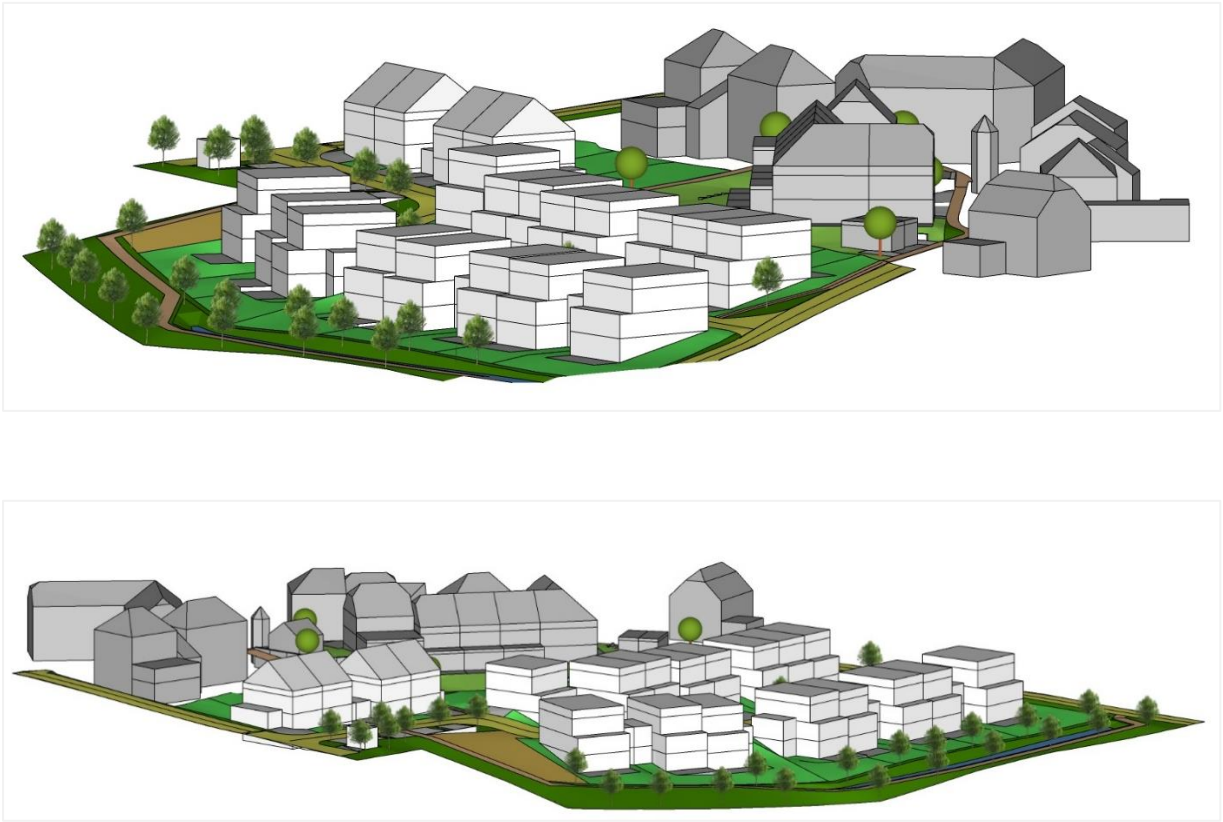

Figure 10: Représentation axonométrique du futur quartier (Source: BEST)

4.1. Aménagement des espaces privés

4.1.1. Projet

Le projet a été développé de manière à répondre aux conditions topographiques et architecturales du site, dans le but d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le terrain et de créer une transition harmonieuse par rapport à l'environnement.

Figure 11: Vue axonométrique de l'intégration des maisons projetées dans le terrain – Vue depuis le Nord et depuis l'Ouest (Source: BEST)

a) Configuration

Les différentes constructions proposées par le PAP ont été configurées en fonction de la situation topographique, afin de minimiser les remaniements du terrain et de créer un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

Lots 1 à 8 : Les constructions projetées sur les lots 1 à 8 seront accessible depuis la nouvelle voirie. A cause de la topographie du terrain, le rez-de-jardin se trouvera un niveau plus bas que le rez-de-chaussée. Ainsi, les constructions pourront disposer d'un niveau plein (rez-de-chaussée, d'un niveau semi-enterré (rez-de-jardin) mais partiellement habitable, et d'un niveau en retrait.

Toutes les constructions pourront bénéficier d'une profondeur de 14 mètres respectivement de 11 mètres pour le niveau en retrait. Les retraits pourront être aménagées sous forme de toiture-terrasse, afin de créer des espaces de séjour extérieurs.

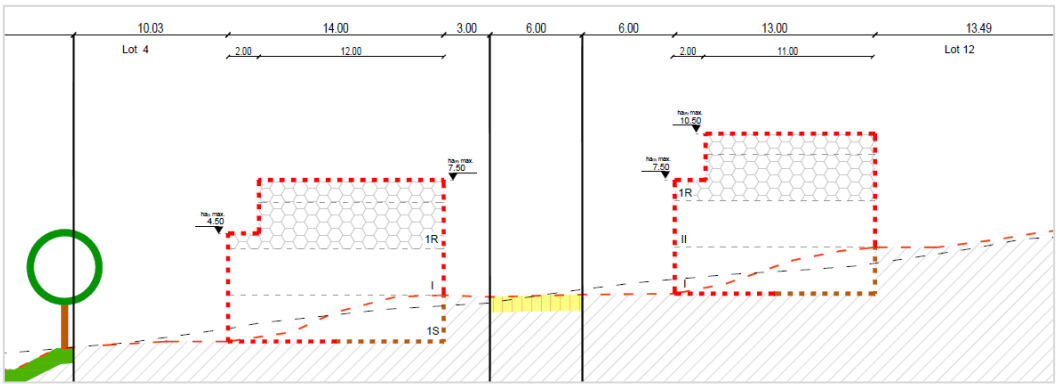

Figure 12: Coupe-type des lots 1 à 8 et 9 à 16 (Source: BEST)

Lots 9 à 15 : Les constructions projetées seront implantées sous forme de maisons en bande, en 2 blocs à 3 maisons. Elles présenteront une configuration inverse que celles sur les lots 1 à 8.

Le niveau du rez-de-chaussée sera semi-enterré, tandis que le rez-de-jardin se trouvera un niveau plus haut. Ainsi, ces constructions disposeront aussi d'un niveau semi-enterré, mais partiellement habitable, d'un niveau plein (rez-de-jardin) et d'un niveau en retrait. Les retraits seront aménageables sous forme de toiture-terrasse. Leur profondeur sera de maximum 13 mètres pour les niveaux pleins respectivement de 11 mètres pour le niveau en retrait.

Lot 16 : Due à la déclivité du terrain et le tracé de la voirie projetée, la construction sur le lot 16 aura un niveau semi-enterré, un niveau plein et un niveau en retrait, qui respectera un retrait minimum 1,00 mètres sur deux côtés. La configuration propose que l'entrée principale se trouvera au premier niveau plein, tandis que le garage sera accessible rez-de-chaussée au niveau le plus bas de la voirie.

Lot 17 à 20 : Les constructions projetées sur les lots 16 à 19 seront implantés à l'Ouest de la zone de projet, sous forme de maisons unifamiliales jumelées.

Les constructions pourront disposer de deux niveaux pleins et d'un niveau sous-sol d'une profondeur maximale de 12 mètres. Elles seront couvertes par des toitures à deux versants avec une pente comprise entre 25° et 40° et un faîtage parallèle à la voirie. Les combles sont aménageables. Celles-ci pourront être équipées de lucarnes respectivement de fenêtres de toit, afin de permettre un éclairage agréable des combles.

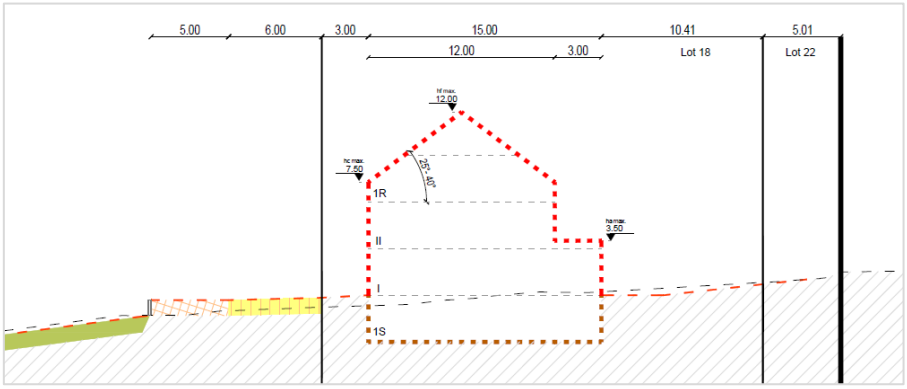

Figure 13: Coupe-type des lots 17 à 20 (Source: BEST)

b) Dépendances et stationnement privé

Les constructions sur les lots 1 à 8 et 17 à 20 disposeront d'une dépendance dans leur recul latéral. Celles-ci peuvent être aménagées sous forme de garage ou de carport et peuvent aussi abriter un abri de jardin en-dessous au niveau du rez-de-jardin. L'aménagement d'un abri de jardin en dehors du gabarit destiné à l'aménagement d'une dépendance ne sera pas admise.

Les emplacements de stationnement privés des constructions sur les lots 9 à 16 seront intégrés dans le gabarit destiné au séjour prolongé.

c) Hauteurs

Toutes les hauteurs seront mesurées à partir de l'axe de la voirie publique desservante, à savoir la nouvelle voirie résidentielle projetée.

Les constructions sur les lots 1 à 16 seront toutes couvertes d'une toiture plate de manière à réduire leur impact visuel sur le paysage ouvert.

Pour les constructions projetées sur lots 1 à 8, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein sera de maximum 4,50 mètres, tandis que la hauteur à l'acrotère du niveau en retrait sera de 7,50 mètres.

Pour les constructions projetées sur lots 9 à 16, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein sera de maximum 7,50 mètres, tandis que la hauteur à l'acrotère du niveau en retrait sera de 10,50 mètres (*voire figure 12*).

Cependant, les constructions sur les lots 17 à 20 disposeront d'une toiture à 2 versants d'une pente comprise entre 35° et 45°. Leur hauteur à la corniche sera de maximum 7,50 mètres et leur hauteur au faîte de maximum 12,50 mètres. Les annexes de ces constructions auront une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 mètres (*voire figure 13*).

Les dépendances seront couvertes par une toiture plate. Leur hauteur à l'acrotère sera de 3,50 mètres.

4.2.2 Le degré d'utilisation des sols

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

HS-NQ-19 - An der Méilchen		HAB-1	
COS	0,4	CUS	0,7
			-
CSS	0,6	DL	18
			-

Compte tenu des surfaces totales des terrains à bâtir brut (11.437 m²) et net (6.816 m²) :

- La surface d'emprise au sol maximale sera de 2.726,40 m² ;
- La surface de sol scellée maximale sera de 4.089,60m² ;
- La surface construite brute maximale de tous les niveaux sera de 8.005,90 m² ;
- Le nombre de logement maximal sera de 20,59 unités.

Ainsi, afin d'être conforme aux prescriptions du PAG, le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

	surface du terrain à bâtir net (2)		nombre de logements (2)		surface construite brute (2)		surface d'emprise au sol (2)		surface de sol scellée (2)	
Lot	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	/	546,00 m²	/	1 u.	/	426,50 m²	/	176,50 m²	/	260,00 m²
2	/	309,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	210,00 m²
3	/	311,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	210,00 m²
4	/	312,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	210,00 m²
5	/	411,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	224,00 m²
6	/	409,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	224,00 m²
7	/	311,00 m²	/	1 u.	/	348,50 m²	/	148,50 m²	/	210,00 m²
8	/	473,00 m²	/	1 u.	/	426,50 m²	/	176,50 m²	/	250,00 m²
9	/	298,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	170,00 m²
10	/	224,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	170,00 m²
11	/	319,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	170,00 m²
12	/	319,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	171,00 m²
13	/	222,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	170,00 m²
14	/	215,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	176,00 m²
15	/	279,00 m²	/	1 u.	/	264,00 m²	/	103,00 m²	/	163,00 m²
16	/	429,00 m²	/	1 u.	/	344,52 m²	/	129,36 m²	/	226,00 m²
17	/	333,00 m²	/	1 u.	/	326,00 m²	/	155,00 m²	/	221,00 m²
18	/	303,00 m²	/	1 u.	/	326,00 m²	/	155,00 m²	/	215,00 m²
19	/	303,00 m²	/	1 u.	/	326,00 m²	/	155,00 m²	/	215,00 m²
20	/	326,00 m²	/	1 u.	/	326,00 m²	/	155,00 m²	/	215,00 m²
21	/	26,00 m²	/	0 u.	/	0,00 m²	/	0,00 m²	/	0,00 m²
22	/	134,00 m²	/	0 u.	/	0,00 m²	/	0,00 m²	/	0,00 m²
Total	0,00	/ 6.812,00 m²	/	20 u.	/	6.440,52 m²	/	2.714,36 m²	/	4.080,00 m²

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	/	17,49	CUS (2)	/	0,56	COS (2)	/	0,398	CSS (2)	/	0,599

Tableau 1: Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : BEST)

4.1.2. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la Loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *« pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à*

dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

4.1.3. Déblais / remblais

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Pourtant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

4.2. Aménagement des espaces publics

Les futures constructions seront desservies par une nouvelle voirie résidentielle de type « zone 20 » d'une largeur de 6,00 mètres. Celle-ci passera le quartier de l'Ouest à l'Est afin de relier les deux bouts de la « rue Kraeizgaass ».

Au Nord-Est du PAP, la voirie sera prolongée en vue d'une future urbanisation des fonds situés à l'Est à côté de la zone de projet. Ensuite, 10 emplacements de stationnements ainsi qu'un emplacement pour un poste de transformation seront aménagés.

A côté du lot 8, l'aménagement d'une aire de jeux sera prévu.

Le long de la limite au Nord du PAP, une bande verte d'une largeur de 12 mètres sera réservée en vue d'assurer une intégration paysagère du futur quartier vers la zone verte.

4.2.1. Chemin piéton

Le chemin piéton projetée par le PAP « Kraeizgaass » au sud du site sera prolongée afin de créer une liaison piétonne direct de la zone de projet vers le centre de la localité. Ces chemins piétonniers, qui se poursuivront prolongés à travers le couloir vert le long de la limite Nord du PAP, feront partie de la liaison piétonne entre le sud et le nord de la localité de Hosingen.

4.2.2. Espace vert public

Au PAG de la commune de Parc Hosingen, la partie nord du terrain est grevée par une servitude écologique de 20 mètres afin de garantir une bonne intégration paysagère des constructions à la zone verte et de conserver un couloir de vol pour les chiroptères.

Ainsi, le PAP projettera un couloir vert de 12 mètres destinés à recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles, de manière à créer une transition

harmonieuse vers la zone verte. De plus, l'aménagement de fossés et d'un bassin de rétention destinée à l'évacuation des eaux pluviales, ainsi qu'un sentier piétonnier non-consolidé y sont prévus.

4.2.3. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...). »*

Le PAP prévoit la cession d'une surface de 46,25 ares de terrain brut sera cédée au domaine public communal, ce qui correspond à 40,44 %.

4.3. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Les eaux pluviales des futures constructions seront évacuées en fossé ouvert dans une canalisation « eaux pluviales » projetée dans la nouvelle voirie desservante, pour ensuite se jeter dans le bassin de rétention ouvert programmé au nord-Ouest du PAP. Ensuite, ces eaux provenant du bassin de rétention seront évacuées via la canalisation « eaux pluviales » existant vers le cours d'eau « Weschbichsbaach » à l'Ouest de la localité de Hosingen.

Les eaux usées des différents lots seront tous raccordés à la canalisation « eaux usées » projetée dans la nouvelle voirie desservante pour ensuite être évacuées dans la canalisation « eaux usées » existante dans la « rue Kräizgaass ».

5. SYTNHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface totale du PAP	114,37 ares (100 %)
Surface Privée	68,12 ares (59,56 %)
Surface publique	46,25 ares (40,44 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	3
Maisons unifamiliales jumelées	10
Maisons unifamiliales en bande	7
Total parcelles	20
Total logements	20
Logements par hectare	17,48 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au « PAP-NQ » ;
- Plan de périmètre PAP dressé par Best G.O ;
- Données cadastrales ;
- Schéma Directeur « HS-NQ-06b – Kraeizgaass 2 »
- Extrait du PAG version coordonnée de la partie écrite de la commune de Parc Hosingen ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique du PAP (plan n°191093-13-000 001) ;
- Plan avec les Coupes (plan n°191093-13-000 002) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°191093-13-000 003).

Senningerberg, le 18 décembre 2020

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING